

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Plan Local d'Urbanisme de Jouy le Châtel

Enquête Publique du 2 novembre au 1^{er} décembre 2020

Avis du commissaire enquêteur

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Sommaire

1	Objet de l'enquête publique.....	4
1.1	Le projet de Plan Local d'Urbanisme.....	4
1.2	Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.....	4
2	Les caractéristiques de la commune.....	4
2.1	La situation géographique et administrative de la commune.....	4
2.2	Le territoire.....	5
2.3	La population.....	6
2.4	L'habitat.....	6
2.5	Les équipements scolaires et de service.....	7
2.6	L'activité économique.....	7
2.6.1	L'activité dans la commune.....	7
2.6.2	Les emplois à proximité.....	7
2.7	Les transports.....	8
2.7.1	Le réseau viaire.....	8
2.7.2	Les transport collectifs.....	8
2.8	L'environnement.....	9
2.8.1	Les eaux superficielles.....	9
2.8.2	Les zones humides.....	9
2.8.3	Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique).....	10
2.8.4	La trame verte et bleue.....	10
3	Le projet du Plan Local d'Urbanisme.....	12
3.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	12
3.2	L'évolution attendue de la population.....	12
3.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	12
3.3.1	Les déplacements.....	13
3.3.2	Le futur collège.....	14
3.4	Le projet de zonage.....	14
3.5	Le règlement.....	16
3.5.1	Les zones urbaines.....	16
3.5.2	Les zones agricoles.....	17
3.5.3	Les zones naturelles.....	17
4	L'organisation de l'enquête.....	18
4.1	Les observations des particuliers.....	18
4.2	L'avis des services.....	20
4.2.1	L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	20
4.2.2	L'avis des personnes publiques associées.....	20
5	Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse.....	22
6	Analyse et avis du commissaire enquêteur.....	22

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

6.1	La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	22
6.1.1	L'augmentation de la densité urbaine.....	23
6.1.2	L'ouverture à l'urbanisation.....	23
6.1.3	La valorisation environnementale.....	23
6.2	La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain en Île de France (PDUIF).....	24
6.3	La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	24
6.4	La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	26
6.5	La prise en compte des règles attendues dans le PLU.....	27
7	Synthèse des Observations et avis du commissaire enquêteur.....	29

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

1 Objet de l'enquête publique

1.1 Le projet de Plan Local d'Urbanisme

La commune de Jouy le Châtel disposait d'un plan d'occupation des sols qui est devenu caduc le 27 mars 2017, le PLU n'ayant pas été approuvé à cette date. L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme est soumise, depuis cette date, au Règlement National d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du 18 novembre 2014, conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU a été arrêté par la délibération du conseil municipal de Jouy le Châtel le 25 juin 2020.

La procédure d'élaboration et d'approbation du projet du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L 153-1 à L 153-35 et R 153-1 à R 153-12 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L 123-1 à L 133-33 et R 123-1 à R 123- 46 du code de l'environnement.

1.2 Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme

Les principaux enjeux du PLU sont :

- Développer le rôle de pôle secondaire de la commune au sein de la communauté de communes.
- Intégrer la construction du nouveau collège dans l'urbanisme local.
- Optimiser le développement de la commune entre le bourg et les nombreux hameaux.

2 Les caractéristiques de la commune

2.1 La situation géographique et administrative de la commune

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Jouy le Chatel, commune du département de Seine-et-Marne, se situe au Centre Est du département, au cœur du plateau Briard, à proximité de la RN 4 (qui rejoint Paris à Strasbourg), à 50 km de Melun et 20 km de Provins.

Le territoire se caractérise par la présence de nombreuses entités bâties (bourg, hameaux, fermes et maisons isolées), une surface importante (près de 4 000 ha) dont 85 % sont destinés à l'agriculture.

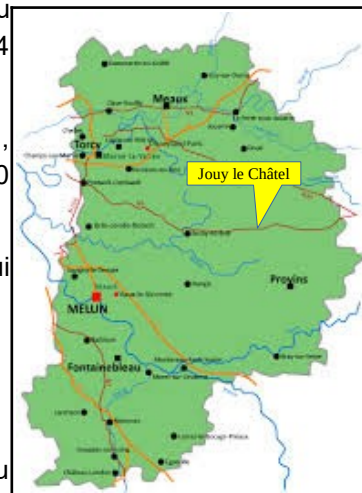
JOUY LE CHATEL fait partie de la Communauté de Communes du Provinois qui regroupe 39 communes du sud-Est Seine et Marnais .

Les principales compétences de la communauté de communes sont :

- Le développement économique.
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés.
- Les équipements culturels et sportifs.
- Les transports.
- L'eau (transport dans le cadre d'un maillage des réseaux).
- L'assainissement (contrôle des systèmes d'assainissement non collectif).
- Les services à la personne.

L'urbanisme n'est pas de la compétence de la communauté de communes.

Jouy le Châtel fait partie du périmètre d'étude du SMEP (Syndicat Mixte d'Étude et de Programmation) du Grand Provinois, qui regroupe les Communautés de Communes du Provinois et de Bassée Montois, soient 82 communes et qui a pour compétence l'élaboration et le suivi de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le SCOT a été arrêté par délibération du 29 janvier 2020, mais n'est pas opposable à ce jour. Le PLU devra être rendu compatible avec les orientations du SCOT après son approbation (Article L 131-6 du code de l'urbanisme).



2.2 Le territoire

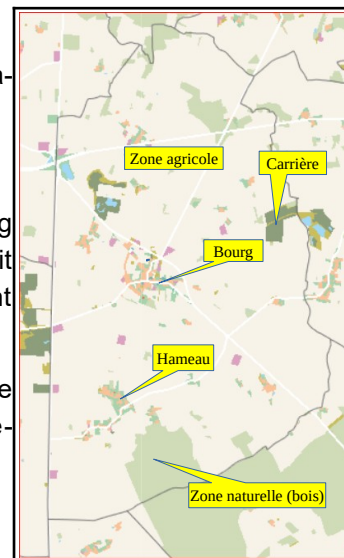
La surface de la commune est de 3 767ha, répartis comme suit (données Institut Paris Région de 2017) :

- les terres agricoles qui représentent 3 185 ha soit 84 % du territoire.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- les bois et les forêts qui s'étendent sur 283 ha dont 150 pour la forêt domaniale de Jouy.
- les carrières d'extraction de calcaire qui occupent 45,54 ha.
- l'habitat qui représente 70,88 ha (1,8 % du territoire) répartis entre le bourg et plusieurs hameaux (Fontaine Pépin, Le Corbier, Bois-le-Comté, Le Petit Paris, Villebourguignon et les Orbies). Quelques fermes et habitations sont isolées dans la plaine agricole.

La surface urbanisée (comprenant les espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, les espaces ouverts urbains) représente 133,8 ha dont 115,18 pour l'habitat.



2.3 La population

La population légale de la commune était de 1527 habitants en 2017 (donnée Insee, le dossier l'ayant estimé à 1 577 habitants)

A la fin des années 70, la commune amorce une phase de croissance démographique qui ne cesse de se poursuivre. En l'espace de 40 ans, la commune a connu une progression, en valeur absolue, de 500 habitants.

D'après les données de l'Insee, le solde migratoire a été légèrement négatif entre 2012 et 2017 (-0,3 % par an entre 2012 et 2017) et le solde naturel positif (+ 0,6 % par an).

Ce sont les couples avec enfants qui constituent la proportion la plus importante de la population communale, traduisant nettement le caractère résidentiel de Jouy le Châtel.

2.4 L'habitat

D'après les données de l'Insee, sur les 673 logements recensés de la commune en 2015, l'occupation est répartie comme suit :

- 567 résidences principales (74%)

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

- 65 logements vacants (9,6 %)
- 41 résidences secondaires (6 %)

Le parc de logements s'est accru progressivement, passant de 471 logements en 1968 à 673 logements en 2015. Cette évolution a profité aux résidences principales, complétée par la transformation de résidences secondaires en résidences principales (les résidences secondaires sont passées de 64 en 1999 à 41 en 2015).

Les résidences principales sont occupées par leur propriétaire dans 75 % des cas.

Les logements de type T4 et plus représentent près de 75 % du parc (supérieur au pourcentage du département et de la communauté de communes). A l'inverse les T1 et T2 ne représentent que 6,1 % du parc.

On assiste, depuis peu, à une augmentation de la part des constructions en logement collectif.

2.5 Les équipements scolaires et de service

Jouy le Châtel dispose d'une école maternelle et primaire et de l'ensemble des services périscolaires (cantine, garderie,...).

La situation de la commune sur la frange Nord de la CC du Provinois, au sein d'un secteur qui connaît une croissance démographique, amène le Conseil Départemental de Seine et Marne à prévoir la réalisation d'un collège au sein de la commune.

Outre une gendarmerie, la commune accueille également un centre de premier secours et l'ensemble des services liés à une commune de cette taille (équipements sportifs, salle municipale, école, la Poste...). Les commerces alimentaires, une pharmacie sont présents au cœur du bourg. La commune s'est attachée à offrir des espaces de stationnement afin de permettre un accès aisé aux commerces et services.

2.6 L'activité économique

2.6.1 L'activité dans la commune

Les services présents au sein de la commune, les activités artisanales ou en lien avec l'activité agricole ainsi que l'activité extractive génèrent 269 emplois dans la commune. Cette offre est stable au cours du temps. 55 % de ces emplois sont pourvus par des habitants de la commune.

L'agriculture communale est basée sur la culture des céréales, des oléo-protéagineux et de productions industrielles (betteraves...) et occupe 80 % du territoire. Mais le nombre d'exploitations est en baisse sensible depuis les années 1980. Le recensement général de l'agriculture l'a estimé à 20 en 2010. Une partie des bâtiments et des corps de ferme est donc appelée à être réhabilitée en habitat.

2.6.2 Les emplois à proximité

A l'instar de nombreuses communes de l'Est de la Seine et Marne, la commune a un caractère résidentiel, marqué par une population qui quitte quotidiennement la commune pour exercer son activité professionnelle à l'extérieur du territoire communal (80% des actifs quittent quotidiennement la commune).

Commune de Jouy le Châtel

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Des pôles d'emplois locaux majeurs se situent à proximité :

- Provins à 20 km.
- L'agglomération Parisienne à 70 km.

Une centaine d'actifs ont leur emploi sur l'agglomération de Provins, mais une majorité des résidents en activité quittent quotidiennement la commune en direction de la Grande Couronne parisienne.

Ces pôles d'emplois sont reliés par des réseaux routiers de qualité. L'accès par les transports en commun est plus difficile. Paris est directement accessible en 50 mn. à partir de la gare de Provins.

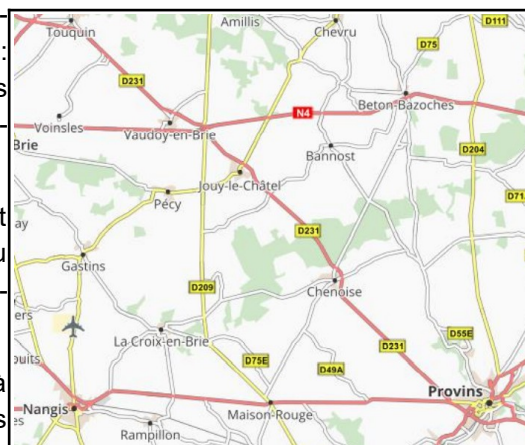
2.7 Les transports

2.7.1 Le réseau viaire

La commune est traversée par plusieurs axes de communication d'importance qui maillent le territoire seine-et-marnais : Route Nationale 4 (Paris-Strasbourg), Routes Départementales 231 (Provins – Autoroute A4 – Marne La Vallée), et 209 (Coulommiers- Bray sur Seine).

Le cœur du bourg n'est pas impacté par le tracé de ces voies et le flux routier qu'elles génèrent. A noter cependant, le hameau du Corbier, au Nord du finage, qui est traversé par la Route Nationale 4.

La RN 4 et la RD 209 font l'objet d'un classement en Route à Grande Circulation qui soumet ces axes de circulation et leurs abords aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (interdiction de construire sur une largeur de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée en dehors de la zone agglomérée).



2.7.2 Les transports collectifs

- La voie ferrée

La gare SNCF la plus proche est à Provins, soit à 20 km avec des liaisons directes vers Paris en 50 mn toutes les heures aux heures de pointe et toutes les heures pendant la journée.

Commune de Jouy le Châtel

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La ligne de cars

Jouy le Chatel est desservie par la ligne 50 de « Seine et Marne Express » qui assure la liaison entre Provins et la gare RER A de Chessy. Ce sont 28 allers et retours quotidiens qui sont proposés aux usagers.

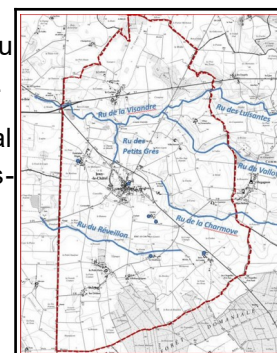
Dans le cadre de la construction du nouveau collège, le conseil départemental de Seine et Marne prévoit de réorganiser la desserte en transport en commun de la commune, en définissant un nouveau lieu pour l'arrêt auquel serait adjoint un parking pour les usagers du réseau de transport, libérant de fait certaines places en centre-bourg.

2.8 L'environnement

2.8.1 Les eaux superficielles

Le réseau hydrographique communal se compose de plusieurs cours d'eau : les rus du Réveillon, de la Visandre, des Petits Grès, des Luisantes, du Vallot et de la Charmoye.

Les débits sont marqués par des fluctuations importantes liées à leur caractère pluvial et à la présence de nombreux drains dont les rejets ont une incidence lors du resuyage des terres lors des épisodes pluvieux.

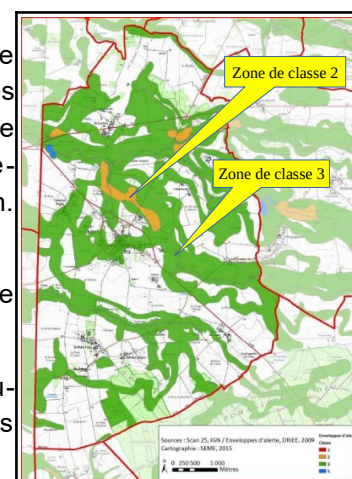


2.8.2 Les zones humides

La DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) a établi une cartographie qui décompose le territoire en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide, la zone 1 étant humide de façon certaine, la 2 pour laquelle le caractère ne présente pas de doute mais nécessite de préciser la délimitation, les 3 et 4 nécessitant des études de terrain. La zone 5 est un secteur en eau.

Le territoire de la commune est concernée par une surface importante en zone 2, localisée de façon préférentielle le long des cours d'eau.

Le SyAGE a élaboré une cartographie et un inventaire plus précis des zones humides qui confirme les secteurs sensibles aux zones humides à proximité des rus.



Commune de Jouy le Châtel

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

2.8.3 Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique)

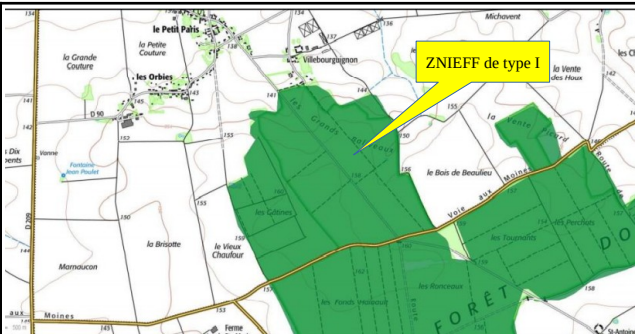
Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, qui sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Le territoire de Jouy-le-Châtel est concerné par une ZNIEFF de type I qui se situe dans la forêt domaniale de Jouy. Cette ZNIEFF s'étend sur une superficie totale de 1956,55 ha sur les communes de Bannost-Villegagnon, Chenoise-Cucharmoy, Saint-Hilliers, Saint-Just-en-Brie et VieuxChampagne. La forêt présente localement des vieilles futaies comprenant des chênes remarquables. Les conditions écologiques apparaissent homogènes sur l'ensemble du massif.

Un certain nombre d'espèces animales y ont été repérées.

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)
Oiseaux	3630	<i>Dendrocopos minor</i> (Linnaeus, 1758)
	4040	<i>Phoenicurus phoenicurus</i> (Linnaeus, 1758)
Reptiles	77692	<i>Lacerta vivipara</i> Jacquin, 1767
Phanérogames	96471	<i>Epipactis purpurata</i> Sm., 1826
	127382	<i>Trifolium medium</i> L., 1759
Prémiophytes	126276	<i>Thelypteris palustris</i> Schott, 1834



2.8.4 La trame verte et bleue

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leur groupement, dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner

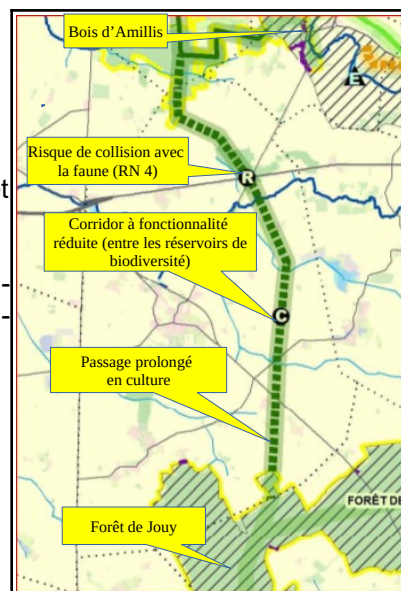
Commune de Jouy le Châtel

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La trame verte

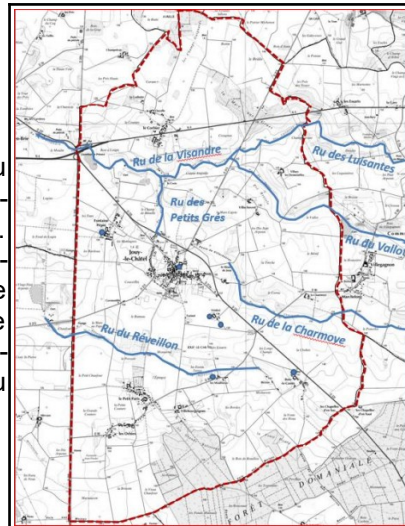
A l'échelon local, le SRCE identifie :

- La forêt domaniale de Jouy comme réservoir de biodiversité et comme corridor de la sous-trame arborée,
- Un second corridor de la sous-trame arborée entre le bois d'Amillis et la forêt de Jouy, qui subit une fragmentation due à la structure du plateau de Brie dévolue aux espaces agricoles et ouverts



Trame bleue

La trame bleue de la commune est principalement formée par le réseau hydrographique et des plans d'eau. Le réseau hydrographique est constitué des Rus de la Visandre, du Vallot, des Petits Grès et du Réveillon. Les plans d'eau sont soit des étangs artificiels créés par l'activité de carrière très présente sur la commune soit des mares. Cette trame bleue joue à la fois le rôle de corridor écologique sur la commune et constitue également un réservoir de biodiversité linéaire. L'un des objectifs d'importance, à l'échelle du territoire communal, est la restauration des Rus du Vallot, des Petits Grès et du Réveillon.



Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

3 Le projet du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Jouy le Châtel a été arrêté par le conseil municipal le 25 juin 2020.

Les principaux objectifs fixés à ce document sont :

- Conforter le statut de pôle secondaire de la commune à l'échelle du Provinois.
- Intégrer le projet de collège dans l'urbanisation communale.
- Maîtriser et organiser l'urbanisation dans le bourg et les hameaux.
- Assurer et renforcer la diversification économique.

3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD a été adopté en conseil municipal le 26 mars 2016. Il a fixé plusieurs orientations, dont pour les principales :

- Affirmer le statut de pôle secondaire à l'échelle du Provinois.
- Permettre la réalisation des équipements structurants à l'échelle du territoire et, en priorité, le collège.
- Maîtriser et organiser l'urbanisation.
- Assurer et renforcer la diversification économique.
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les continuités écologiques.
- Assurer la mise en valeur des ressources naturelles.

3.2 L'évolution attendue de la population

La population a été estimée à 1 527 habitants en 2017. L'évolution a été dynamique entre 1975 et 1990, puis s'est stabilisée jusqu'en 2005. La croissance a repris depuis cette date, à un rythme de l'ordre de 1 % par an. Le PLU a retenu une augmentation de la population de 0,97 % par an pour atteindre 1750 habitants en 2030, ce qui nécessite la construction de 97 logements entre 2013 et 2030.

3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan local d'urbanisme a retenu une orientation d'aménagement et de programmation thématique (déplacements doux) et quatre sectorielles (habitat et collège).

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

- Habitat - Rue Claude Gautier

Le secteur, d'une surface de 6 700 m², est situé à l'Ouest de la commune au niveau de la rue Claude Gautier.

L'aménagement devra respecter une densité brute moyenne de 10 logements à l'hectare soit 6 lots ainsi que le logement existant.

L'accès principal à la zone se fera depuis la rue Claude Gautier ainsi que par la rue de la résidence la Mare à Chapelle. Un cheminement doux sera créé. Il permettra d'avoir une liaison continue avec le reste du bourg.

- Habitat - Rue de Provins

La zone, d'une surface de 3000 m², est située à l'Est de la commune au niveau de la rue de Provins.

L'aménagement devra respecter une densité brute de 13 logements à l'hectare soit 4 lots. L'accès principal à la zone se fera depuis la rue de Provins avec un sens unique qui permettra de sortir par la rue aux Poules.

- Habitat - Le Domaine de la Belle Idée

Le terrain, d'une surface de 2.34 ha, est situé à l'Ouest du bourg entre la rue des Fossés et l'avenue de la Belle Idée.

L'aménagement du secteur devra respecter une densité brute de 10 logements à l'hectare soit 23 lots.

Deux cheminements doux seront créés. Le premier permettra de relier la zone à la rue de Paris et au futur collège. Le second reliera le domaine à la rue des Fossés. L'ensemble de ces cheminements permettra de créer une liaison douce continue entre le secteur du futur collège et le centre-bourg.

3.3.2 Le futur collège

Le secteur, d'une surface de 3,6 ha, est situé à l'Ouest de la commune, entre l'avenue de la Belle Idée et la rue de Paris. Il est destiné à la création d'équipements publics.

Une première partie de la zone sera dédiée au collège. Une deuxième sera consacrée aux équipements sportifs (gymnase et équipements de plein air). Enfin, une troisième partie sera dédiée au stationnement (gare routière, dépose-minute, parking des équipements sportifs, etc.). L'accès principal se fera depuis la rue de Paris. Un cheminement doux sera créé, permettant de rejoindre la rue de Paris et le lotissement du domaine de la Belle Idée.

3.4 Le projet de zonage

La délimitation des zones s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire et les évolutions attendues par la réalisation des projets arrêtés dans le PADD et les OAP.

Sur l'ensemble du territoire, les zones agricoles sont classées en A (Agricole), les zones naturelles ou boisées en N (Naturelle), les milieux humides reconnues en Nzh (Naturelle avec une protection particulière de la zone humide), les fermes et les habitations isolées en A h (autorisations d'extension autorisées avec certaines limites). Les bois bénéficient, dans une grande proportion, du classement complémentaire EBC (Espace Boisé Classé)

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Type	Dénomination	Caractéristiques générales	Surface (ha)	Part du territoire
Zone urbaine	UA	Centre ancien	7,02	0,19%
	UB	Espaces urbanisés récents du bourg	28,31	0,75%
	UC	Principaux hameaux	26,94	0,72%
	UL	Zone à vocation de sports et de loisirs	2,31	0,06%
	UX	Zone à vocation économique	7,96	0,21%
Zone à urbaniser	1AUa	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court terme	2,36	0,06%
	1AUe	Zone à vocation d'équipements publics	3,82	0,10%
	2AU	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme	0,92	0,02%
Zone agricole	A	Terres agricoles	3203,00	85,20%
	Ac	Secteur de mise en valeur des ressources du sol (carrières)	167,71	4,46%
	Ae	Activités économiques en zone agricole	0,93	0,02%
	Ah	Habitations isolées	22,25	0,59%
Zone naturelle	N	Espaces naturels (forêts, etc.)	174,70	4,65%
	Nm	Secteur du château de Jouy le Châtel et son parc	6,90	0,18%
	Nzh	Secteur de zones humides	104,31	2,77%
Total			3759,44	100%

Les protections particulières se déclinent comme suit :

Type	Surface (ha)
EBC	236,90
Unités fonctionnelles des zones humides prioritaires	252,10
Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha	46,07
Vergers protégés	4,68
Jardins protégés	14,37

3.5 Le règlement

3.5.1 Les zones urbaines

Les principales règles communes à toutes les zones Ua, Ub et Uc (habitat) sont les suivantes :

Les activités autres que les bureaux, qui ne reçoivent pas de public, et les exploitations agricoles y seront interdites ainsi que les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200 m².

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres en zone Ua (R+1+C- rez de chaussée, étage et combles)) et 8 mètres en zones Ub et Uc (R+C)

Les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches ...) devront être, le plus possible, conservés et laissés apparents.

Un stationnement pour vélos est à prévoir (0,75 m² par logement T1 et T2, 1,5 m² au-delà et un minimum de 3 m² au total pour l'habitat collectif). Des règles sont précisées pour les bureaux (1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher), les activités (1 place pour 10 employés) et les établissements scolaires (1 place pour 8 à 12 élèves)

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul maximum de 30 m, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 7 m.

Des règles de plantation sont imposées sur les espaces laissées libres (1 arbre pour 200 m²)

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.

La hauteur maximale autorisée est portée à 15 mètres en zones UI (sports et loisirs) et Ux (activités économiques).

Le domaine de la Belle Idée et le futur collège (classés respectivement en 1 AUa et AUe) font l'objet d'un règlement spécifique.

3.5.2 Les zones agricoles

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole de la commune de Jouy le Châtel qu'il convient de préserver en raison du potentiel agronomique et économique qu'ils représentent.

Elle est composée :

- d'un secteur Ac susceptible de faire l'objet d'une exploitation d'une ressource du sous sol (carrières dans le cas présent). Le terrain doit alors bénéficier d'une remise en état en fin d'exploitation pour retrouver, à nouveau, une vocation agricole. Elle représente une surface de 167,71 ha, soit 4,45 % du territoire.
- d'un secteur Ae où sont autorisées les extensions et constructions dans l'objectif d'un développement de l'activité d'hébergement et de restauration. Il représente une surface de 0,93 ha (hameau des Orbies et extrême Sud Est du territoire le long de la RD 231.
- d'un secteur Ah, qui correspond aux parcelles des habitations isolées, où seules les extensions sont autorisées dans la limite de 25 m² et les annexes dans la limite de 40 m².

3.5.3 Les zones naturelles

La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle de la commune de Jouy le Châtel qu'il convient de préserver en raison de leur qualité des espaces naturels et paysagers qui la composent. Elle recouvre principalement les emprises de la forêt de Jouy, et les abords des axes hydrauliques.

La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, identifié sous l'appellation Nm qui correspond à l'emprise du château de Jouy le Châtel et de son parc.

La zone N est concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires, indiquées au règlement graphique et identifiées conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (protection pour des motifs d'ordre écologique). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux, aménagement, installation ou construction se doit, au préalable, de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation, après validation par les services instructeurs.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La zone comprend également des zones humides « avérées » identifiées sous l'appellation Nzh. Des mares sont protégées au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisées que si elles ne sont pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

4 L'organisation de l'enquête

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par le maire de Jouy le Châtel le 6 octobre 2020.

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 06102020/01 du 6 octobre 2020, à savoir le mercredi 4 novembre de 9 h à 12 h, le vendredi 13 novembre de 14 h à 17 h, le samedi 21 novembre de 9 h à 12 h et le mardi 1^{er} décembre de 14 h à 17 h. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientaient les personnes vers la salle de réunion où se tenait le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier.

L'enquête a été clôturée le 1^{er} décembre 2020 à 17 h. A l'issue de la dernière permanence, le registre a été clos et resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport. L'adresse électronique a été accessible au public jusqu'au 1^{er} décembre à 17 h.

4.1 Les observations des particuliers

Lors de l'enquête publique, j'ai rencontré 7 personnes et reçu 2 courriers. 4 observations ont été déposées, sur le registre « papier » et 3 sur l'adresse électronique.

Certaines personnes ont demandé des précisions sur le projet de PLU, sans laisser de remarque sur le registre.

Les observations se répartissent comme suit :

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zone humide	Circulations douces	Autres
1	M. et Me Opoix	Jouy le Chatel	- demandent le classement des parcelles AD 89, 337 et 339 (limitrophes du corps de ferme) en zone urbaine compte tenu de la proximité du centre bourg (rue des fossés), ainsi que des parcelles AD 127 et 307 - contestent le caractère humide de la parcelle AD 337	x	x		

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zone humide	Circulations douces	Autres
2	Baracassa	Les Orbies	- propriétaire de la parcelle 94 au Petit Paris (classée en zone A) à proximité de parcelles construites. Demande le classement en UC	x			
3	Patrick Masson	Jouy le Chatel Les Orbies	- demande le classement de la parcelle T 221 (actuellement classée en A), en Uc . Les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas une exploitation correcte de l'îlot en agriculture.	x			
4	M. Delalleau	Jouy le Chatel	- le dossier aurait dû être complété par un schéma des circulations douces entre le bourg et les hameaux. - les zones de protection contre le bruit, retenues de part et d'autre de la RD 231, ne correspondent pas à la réalité (les effets sont sensiblement plus larges) - propose que la commune se porte acquéreur de la parcelle classée en A entre les zones 1 Aua (lotissement de la Belle Idée) et 1 Aue (futur collège)			x	x
5	Dr Faguer	Le Petit Paris Jouy le Chatel	- Habite rue du Lavoisier dans une ancienne grande ferme avec une architecture de qualité et un terrain arboré. Le projet de PLU a prévu le long de la rue de la Forêt une zone classée en « jardins protégés » sauf dans une dent creuse (parcelle AH 246). Il demande un classement identique pour les parcelles situées dans une situation équivalente (196, 236 et 127) : soit en « jardins protégés » soit en « constructible »	x			
6	M. et Mme Paul	Jouy le Chatel 1, Marchelon	- propriétaires d'une parcelle de 2 800 m² avec une habitation classée en Ah en limite de la commune de Bannost Villegagnon. Ils souhaitent faire une division de parcelles pour commercialiser un terrain constructible. Ils font remarquer que les parcelles limitrophes (sur la commune de Bannost Villegagnon sont en zone urbanisable)	x			
7	Me Beuchet	24260 Le Bugue	- Propriétaire des parcelles T 305 et T 306 (classées en A et vergers protégés) au hameau de Villebourguignon. Demande le classement en UC pour construire une habitation.	x			
8	Vermillon REP SAS	40160 Parentis en Born	- Confirme les demandes transmises à la DDT : - Demande une compatibilité entre les aménagements existants et futurs par un règlement adapté à l'activité pétrolière (adaptation du règlement de la zone A ou un classement spécifique en Ac) - Demande la prise en compte de la servitude de la canalisation « Vaudoy- Les Orbies »				x
9	Odile et François Opoix		- Demandent le classement des parcelles AD 75, 89, 326, 337, 339 et 346 en zone Ua ou Ub. compte tenu de la proximité du centre bourg. - Contestent le caractère humide de la parcelle AD 337	x	x		

7 observations portent sur l'ouverture à l'urbanisation. 6 demandent l'ouverture à l'urbanisation de parcelles classées en A ou Ah, pour leur permettre la construction d'une habitation ou de mettre en vente des parcelles à bâtir. Un particulier demande un zonage équitable des « jardins protégés » entre les différentes pro-

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

priétés. La parcelle AH 246 n'est pas couverte par le zonage, alors que le fond des parcelles 196, 236 et 127 sont classées « jardins protégés » donc inconstructibles et que l'occupation des terrains est comparable.

2 personnes contestent le caractère humide de la parcelle AD 337.

1 personne a fait des remarques d'ordre général. Elle regrette que le PLU n'ait pas proposé un schéma de circulations douces entre le bourg et les hameaux, ainsi qu'à l'intérieur du centre de la commune. Il fait remarquer que l'incidence sonore de la circulation sur la RD 231 est beaucoup plus large que le fuseau repris sur le plan des servitudes.

La société Vermillon REP SAS demande que la présence des forages pétroliers soit reprise sur le plan de zonage et qu'un règlement spécifique soit appliqué sur les parcelles concernées par un classement de type Ac.

4.2 L'avis des services

4.2.1 L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis son avis lors de la séance du 24 septembre 2020. Les principales recommandations sont les suivantes :

- Justifier le projet de collège au regard de la surface agricole prélevée.
- Préciser les échéances de la construction de la future station d'épuration.
- Caractériser les enjeux relatifs aux zones humides et étudier l'opportunité d'un règlement et d'un zonage qui garantissent leur préservation.

Un mémoire en réponse a été établi et mis à la disposition du public.

4.2.2 L'avis des personnes publiques associées

Dans le cadre de la consultation, l'ensemble des personnes publiques associées ont émis un avis favorable, mais certaines avec des remarques, des recommandations ou des réserves.

La Sous Préfète de Provins, au nom de l'État, demande de retravailler l'OAP de la zone 1 AU (collège et lotissement du domaine de la Belle Idée) et de compléter le dossier sur différents thèmes (les servitudes, le stationnement des vélos et des voitures électriques, les zones humides, la protection des cours d'eau, les risques).

Le département de Seine et Marne propose de modifier l'accès de certaines zones à urbaniser.

La Région Ile de France sollicite la réduction de la surface du lotissement « Le domaine de la Belle Idée ».

Le CNPF (le Centre National de la Propriété Forestière) et l'Office National des Forêts proposent de classer les bois en zone naturelle (sans Espace Boisé Classé).

Les autres personnes publiques associées (communes limitrophes, communauté de communes, chambre des métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité...) ont émis

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

un avis favorable, pour la plupart, sans remarque. Certaines demandent des compléments qui sont repris dans le tableau ci-dessous.

La CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable. Elle demande un classement en Azh pour les zones humides situées dans les zones agricoles (actuellement classées en Nzh) et s'interroge sur le devenir de la parcelle agricole située au Sud du futur collège.

La synthèse des remarques des personnes publiques associées est la suivante :

Thème	Observations	Service
Zonage	- Classer les zones humides avérées des parcelles agricoles en Azh au lieu de Nzh. - Analyser la situation de la zone A située au Sud du collège et enclavée. - Faire apparaître le tracé des cours d'eau. - Demande la justification de la suppression du zonage EBC de la forêt de Jouy ? - 28 plateformes pétrolières sont présentes sur le territoire : les classer en zone Ac. - Envisager des espaces de covoiturage et ouvertes aux voitures partagées. - Propose de classer les bois et forêts en N sans EBC, qui est un frein à la gestion forestière. - La commune dispose de 6 zones dédiées à l'activité économique (et pas 1). - Mentionner la zone Ux au Nord Est du bourg.	CDPNAF État Vermillon Région IdF CNPF CCI
Circulations agricoles	- Propose l'élaboration d'un schéma des circulations agricoles.	CDPNAF
Servitudes	- Mettre à jour les servitudes. - Inclure les deux concessions d'exploitation d'hydrocarbures ainsi que la canalisation Vaudois-Les Orbies.	RTE Vermillon
Corridors écologiques	- Prendre en compte la restauration de la fonctionnalité du corridor indiqué au SRCE.	MRAE, État,
Urbanisme	- La densité des nouveaux espaces d'urbanisation est faible.	MRAE, État
OAP	- Revoir l'accès de l'OAP 3 (rue de Provins) sur la rue de Provins. Prévoir une desserte en sens unique. - OAP 5 (collège) : Déplacer la plantation de haies contre la clôture délimitant le terrain du collège (interdire la construction de logements, l'accessibilité aux collégiens, les jardins privés...dans la Zone de Non Traitement). - OAP 4 (lotissement de la Belle Idée) : réduire la surface et augmenter la densité pour réduire le prélèvement agricole.	Dépt de Seine et Marne Région IdF
Liaisons douces	- Revoir la liaison douce entre le lotissement de « La Belle Idée » et le collège.	État
Risques	- Prendre en compte la digue de protection au carrefour des Prévers retenue par le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations).	État
Plans et Schémas Régionaux	- Mentionner le SRHH du 20/12/2017 qui fixe des qui fixe un objectif de construction de 100 logements à la communauté de communes du Provinois et 5 logements sociaux. - Prendre en compte la Plan Climat Air Energie des Territoires (PCAET). - Préciser le stationnement réservé à la recharge des voitures électriques et aux vélos. - Compléter les thématiques de la protection des cours d'eau et leur prise en compte pour justifier le compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.	État

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

L'ensemble de ces remarques et demandes, sans réponse de sa part dans le dossier d'enquête, ont été transmises au maître d'ouvrage dans le cadre du procès verbal de synthèse.

5 Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage a fait part de sa décision de prendre en compte les demandes formulées par les personnes publiques associées, à savoir :

- Complétude du dossier :

La commune s'est engagée à compléter le dossier avec la liste et les plans des servitudes, les périmètres de protection des points d'eau, les relevés d'exploitation de la station d'épuration, la prise en compte de l'ensemble des données disponibles sur les zones humides (DRIEE, Syage...) avec pour certaines une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Une bande inconstructible de 5 mètres de largeur, de part et d'autre du haut des berges des rus, sera rappelée dans le règlement. La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles, avec une obligation d'étude géotechnique sur certains secteurs, l'implantation des plateformes d'extraction de pétrole seront joints ou actualisés dans le dossier. Le diagnostic du stationnement et le niveau de motorisation des ménages seront précisés. Le projet de digue de protection du carrefour de Prévers sera pris en compte, avec une modification du règlement de la zone A permettant sa mise en œuvre.

Des précisions seront apportées sur le projet du collège (nombre d'étudiants attendus, équipements prévus, dispositions réglementaires applicables à la zone de non traitement). Les données sur les zones d'activités demandées par la chambre de commerce et d'industrie seront complétées. Une analyse des circulations agricoles sera jointe. Le sens de la circulation de l'OAP 3 (habitat) sera unique, pour éviter une sortie directe sur la rue de Provins.

- Les bois et forêts seront classés en zone N et en EBC à l'exception des bois ou forêts soumises au régime forestier (forêt domaniale de Jouy) ou bénéficiant d'un Plan Simple de Gestion.
- Les demandes des particuliers sollicitant une ouverture à l'urbanisation ou la suppression d'une zone humide ont été rejetées, sauf pour la parcelle AD 307, qui se situe en zone urbanisée.
- Le fond de la parcelle AH 246 sera classé en « jardins protégés », la situation (partie arborée) étant comparable aux parcelles limitrophes (AH 190, 196, 237)

La demande de modification de la densité de la zone « Le Domaine de la Belle Idée » n'a pas été prise en compte dans la mesure où le permis d'aménager a été accordé en 2018, et les habitations en cours de construction.

6 Analyse et avis du commissaire enquêteur

6.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France)

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

Le SDRIF a fixé un projet spatial pour la Région Île de France à l'horizon 2030 avec des objectifs dans le domaine des infrastructures, des transports, de l'urbanisation en fonction de la situation et de l'importance des collectivités, de la mise en valeur des zones naturelles. Le PLU doit être compatible avec ces objectifs et plus particulièrement sur l'augmentation de la densité urbaine, l'ouverture des zones à l'urbanisation, la prise en compte des secteurs d'urbanisation préférentielle.

6.1.1 L'augmentation de la densité urbaine

La commune figure sur la carte des grandes entités géographiques en tant qu'appartenant à la catégorie «bourg, village et hameau». Elle se doit de respecter les principes d'un développement modéré qui n'induit pas une consommation d'espaces supérieure à 5 % des espaces urbanisés identifiés au moment de l'approbation du SDRIF, et qui favorise la densification des espaces déjà urbanisés en permettant une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

Le PLU a prévu la construction de 81 logements en densification entre 2013 et 2030. La densité d'habitat (nombre de logements par ha) doit passer de 5,75 logements par ha en 2013 à 6,46 en 2030, soit une augmentation de 12,3 %.

Le document a retenu un objectif de 1 750 habitants en 2030 et la création de 15 emplois supplémentaires liée au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers une activité économique. La densité humaine (population et emplois par hectare) devrait évoluer de 13,5 en 2013 à 15,13 en 2030, soit une augmentation de 12 %.

6.1.2 L'ouverture à l'urbanisation

La consommation d'espaces agricoles et naturels liée au PLU est répartie comme suit :

- Habitat : 2,80 ha (« Le domaine de la Belle Idée » et extension dans le hameau Le Petit Paris)
- Équipement : 3,66 ha (Le collège et l'extension de la station d'épuration)
- Économie : 0,29 ha (Extension du parking du restaurant)

soit 6,75 ha et 5,06 % de l'espace urbanisé de référence. Ceci est légèrement supérieur à l'orientation du SDRIF (5%). Mais il prend en compte la surface nécessaire à la construction du futur collège (supérieure à 3 ha), appelé à accueillir des élèves des communes environnantes.

6.1.3 La valorisation environnementale

Le PLU prend en compte les zones humides avérées et les protège par un zonage adapté (Azh en zone agricole et Nzh en zone naturelle) et un règlement spécifique. Les zones humides de plus de 1000 m² ne doivent pas être aménagés, asséchés, remblayés, excavés.

Une bande de 5 mètres, inconstructible, est imposée de part et d'autre des cours d'eau et des dispositions sont imposées pour préserver la ripisylve.

Les zones boisées sont classées en N (Naturelle), voire EBC (Espace Boisé Classé). Les corridors écologiques sont classés en zone naturelle ou agricole.

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

Le PLU a pris en compte la valorisation environnementale du territoire communal.

Sur la base de ces éléments, le PLU apparaît compatible avec le SDRIF.

6.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain en Île de France (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé par le conseil régional le 19 juin 2014, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes, du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

En augmentant la densité de la population et de l'habitat, la mise en œuvre du PLU permet de réduire l'utilisation de l'automobile.

Le règlement intègre les prescriptions minimales du PDUIF, en matière de stationnement sécurisé des vélos pour l'habitat collectif, les bureaux, les commerces et les établissements scolaires. Mais comme précisé dans l'avis de l'État, des articles plus précis doivent compléter le règlement. Des places réservées doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Dans la réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, la collective s'est engagée à compléter le dossier sur ces points.

Le PLU a retenu une orientation d'aménagement et de programmation spécifique aux déplacements dans le centre-bourg. Des cheminements mixtes, accueillant tous les modes de transport pour sécuriser et créer un espace pour les piétons, seront aménagés rue des Fossés et rue de Farinot (centre-bourg). Des cheminements entre le bourg et les nouvelles constructions seront aménagés. A cet effet, 3 emplacements réservés ont été retenus, dans l'objectif de créer des sentes et de favoriser les déplacements pédestres et en cycle. L'objectif est d'inciter les habitants à se déplacer de manière non motorisée vers les différents équipements publics de la commune (futur collège, terrains de sports, salle des fêtes...) et vers le cœur du bourg (mairie, église, commerces...).

Les transports collectifs sont peu développés dans la commune. La gare SNCF la plus proche est à 20 km et les transports par bus ne sont pas de la compétence de la collectivité.

Compte tenu des compléments qui seront apportés par le maître d'ouvrage avant l'approbation du PLU, le document apparaît compatible avec le PDUIF.

6.3 La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie) de la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. Le SDAGE 2010-2015 reste applicable. La compatibilité du PLU doit s'analyser par rapport à ce document.

Dans les dispositions réglementaires fixées par le SDAGE, un certain nombre concerne la commune de Jouy le Châtel

- la gestion des eaux pluviales,

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- la conservation des éléments fixes du paysage,
- la protection de la ressource,
- la protection des zones humides,
- la prise en compte des zones inondables.

Le territoire de Jouy le Châtel est également concerné par le SAGE de l'Yerres, dont le règlement et le plan d'aménagement et de gestion durable des ressources en eau (PAGD) ont été approuvés par un arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

La mise en œuvre du SAGE de l'Yerres s'appuie sur 5 grands enjeux pour lesquels des actions spécifiques sont définies :

- Enjeu 1 : Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés.
- Enjeu 2 : Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation.
- Enjeu 3 : Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations.
- Enjeu 4 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Enjeu 5 : Restauration et valorisation du patrimoine et des usages liés au tourisme et aux loisirs.

Le SAGE impose de préserver les espaces de mobilité le long des cours d'eau, les zones humides, la qualité des rejets et la gestion des eaux pluviales.

Le règlement du PLU impose une infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque construction. En cas d'impossibilité technique, le débit de rejet doit être régulé avec un débit de 1l/s/ha pour des pluies de récurrence décennale.

Les éléments fixes du paysage à l'extérieur de la zone urbanisée sont préservés par un classement quasi systématique des bois en zone naturelle et souvent en « Espace Boisé Classé », qui interdit tout changement d'affectation.

Il est prévu la réhabilitation de la station d'épuration, qui prendra en compte les rejets du collège et l'augmentation de la population à venir, avec un niveau de traitement sensiblement amélioré.

Dans la réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, la collectivité s'est engagée à insérer le plan des zones humides de classe 3 dans le rapport de présentation, interdire toute construction et toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation dans une bande inconstructible de 5 m. de part et d'autre des berges et de protéger les ripisylves par le biais de l'article L 151-3 du code de l'urbanisme.

Le Programme d'Actions et de Prévention des Inondations de la vallée de l'Yerres a prévu la réalisation d'une digue de protection à proximité de la RN 4, autorisée par l'arrêté préfectoral du 24/09/2009. Le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte ce projet dans le règlement de la zone agricole.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Compte tenu de ces éléments, le projet de PLU respecte globalement les orientations du SDAGE et du SAGE.

6.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

Trame verte

Les objectifs du SRCE à l'échelle de la commune de Jouy-le-Châtel sont d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée. La préservation de la trame arborée induit le maintien des surfaces boisées et des lisières. La mosaïque agricole doit également être prise en compte, en tant qu'élément de richesse environnementale et écologique.

Le PLU a classé les secteurs concernés par le corridor en zone A (agricole) ou N (naturelle). Les parties boisées sont en Espace Boisé Classé. La réduction de la surface bénéficiant de ce classement, retenue dans les réponses du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, est cependant regrettable. Une attention particulière devra être apportée pour s'assurer que le corridor écologique de la trame verte ne soit pas affecté par cette décision.

Les orientations et le zonage arrêtés par le PLU n'auront pas d'incidence négative sur le corridor écologique. Le maintien des parties boisées assure la pérennité des espaces arborés. Mais il est souhaitable que les îlots boisés inclus dans le corridor gardent le classement en Espace Boisé Classé.

Trame bleue

L'un des objectifs d'importance à l'échelle du territoire communal est la revalorisation de la trame bleue, en particulier la restauration des Rus du Vallot, des Petits Grès et du Réveillon.

Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Yerres a déterminé les corridors écologiques le long des rus et cours d'eau avec une réglementation spécifique et la protection d'une bande de non aménagement de 5 m. de part et d'autre du cours d'eau à partir du haut de la berge. Le plan de zonage a repris le tracé des corridors. Certaines zones sont classées en Nzh, où sont interdits les affouillements et exhaussements de sol, la création de plans d'eau artificiels, le drainage, le remblaiement, le défrichement des landes et les aménagements, installations et constructions qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Le PLU a pris en compte la protection des corridors écologiques de la trame bleue.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

6.5 La prise en compte des règles attendues dans le PLU

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme impose un certain nombre d'objectifs aux documents d'urbanisme dont les PLU. On peut noter en particulier :

- Le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains :

Le PLU a fixé un objectif de 1 750 habitants en 2030 soit une augmentation de près de 1 % par an. Cette croissance est limitée et inférieure à celle relevée depuis 20 ans.

L'ouverture principale à l'urbanisation se situe au Nord Est du bourg. Elle est destinée à la construction d'un collège, situé à proximité du centre de la commune. Les cars de transport des collégiens rejoindront directement la RD 231 en évitant le centre de Jouy le Châtel.

Les hameaux sont classés en zone Uc avec une emprise au sol de 40 % et les écarts en Ah où seules les extensions et les annexes sont autorisées.

- Une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le PLU a retenu une surface ouverte à l'urbanisation de 6,75 ha soit 5 % de la surface urbanisée de référence.

Le projet de collège, destiné aux élèves de Jouy le Châtel et des communes environnantes, nécessite une surface de 3,4 ha, qui, dans le principe, aurait pu être mutualisée par toutes les communes qui bénéficieront de ce service.

Les besoins propres à la commune (habitat, station d'épuration, parking) représentent une surface de 3,35 ha soit 2,5 % de la surface urbanisée de référence, ce qui est raisonnable.

Le PLU a pris en compte l'objectif d'une utilisation économe des espaces naturels et agricoles.

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Outre l'église qui est classée au titre des monuments historiques, Jouy-le-Châtel possède deux châteaux qui reflètent l'histoire de la commune: le château de Vigneau situé au Sud du bourg et le château « Petit Paris » situé dans le hameau le Petit Paris.

La commune possède aussi des éléments identifiés comme « bâtis à préserver » dans le PLU pour leur caractère architectural et historique. On retrouve ainsi des bâtiments mais aussi des murs. Les édifices concernés sont repérés sur les plans de zonage (Bourg, Petit Paris...). Les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme leur sont applicables. Les éléments bâtis de ces immeubles sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e du code de l'urbanisme).

Les bâtiments les plus remarquables liés à l'activité agricole font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Elle permet des changements d'affectation au sein de ces emprises bâties, d'assurer leur maintien, et leur préservation grâce au développement d'activités sans compromettre l'activité agricole.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Plusieurs jardins et vergers en pourtour des espaces urbanisés sont également protégés. Ils constituent une ceinture verte autour des secteurs bâtis et jouent un rôle de réservoir pour la biodiversité «ordinaire». Ce sont des éléments de paysage qui permettent une transition douce entre les zones urbaine et agricole.

Le PLU a pris en compte la préservation de la qualité architecturale et paysagère en appliquant les articles du code de l'urbanisme permettant de les protéger. Il est regrettable qu'une réflexion n'ait pas été menée sur les entrées du bourg.

- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature

Le PLU précise les secteurs susceptibles d'être affectés par les mouvements de terrain induits par la présence d'argile dans le sous sol et les remontées de nappes. La collectivité s'est engagée à compléter le règlement pour sensibiliser les pétitionnaires à l'obligation de réaliser une étude géotechnique pour les constructions concernées par cet aléa (article L 112-1 du code de la construction et de l'habitation).

Par arrêté préfectoral du 19 mai 1999, le Préfet a défini le classement des infrastructures terrestres concernées par des prescriptions liées aux nuisances sonores. Le maître d'ouvrage s'est engagé à compléter le règlement pour informer le public de cette réglementation, certains projets de construction étant susceptibles d'être concernés par cet arrêté.

Le PLU a pris en compte la prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances. La commune s'est engagée à compléter le dossier sur certains points (nuisances sonores le long de certains axes routiers, tracé de conduites de transport d'hydrocarbures...).

- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.

Le PLU a classé la quasi totalité des bois en Espace Boisé Classé (EBC). Ceci permet d'assurer leur maintien, de réglementer les défrichements et d'empêcher les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils concernent en particulier la trame verte du schéma régional de cohérence écologique, qui sera ainsi préservée.

Les zones humides, les mares et les rus ont été localisées et protégées.

Je regrette, néanmoins, que la collectivité ait décidé, dans la réponse au procès verbal de synthèse, de supprimer le classement en « Espace Boisé Classé » des parcelles boisées qui relèvent d'un plan simple de gestion.

- La maîtrise de l'énergie et le production énergétique à partir des sources renouvelables

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont regroupées autour du centre du bourg ce qui permet de limiter les déplacements à l'intérieur de la commune.

Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020
--

Un réseau de cheminements a été retenu dans les emplacements réservés.

L'article U4 du règlement recommande une récupération partielle des eaux de ruissellement pour des usages domestiques.

Il est néanmoins regrettable que le PLU n'ait pas prévu des adaptations pour la construction d'édifices novateurs et performants en terme de production et de consommation d'énergie.

7 Synthèse des Observations et avis du commissaire enquêteur

L'enquête publique organisée pour la révision du PLU de Jouy le Châtel s'est déroulée du 2 novembre au 1^{er} décembre, soit une durée de 30 jours.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs et inséré dans la presse locale. Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public sous forme « papier » en mairie et « dématérialisée » sur le site internet de la commune. L'adresse courriel a été accessible pendant toute la durée de l'enquête. La commune a utilisé les réseaux sociaux pour compléter l'information.

J'ai assuré 4 permanences en mairie de Jouy le Châtel dans de bonnes conditions d'accueil, au cours desquelles j'ai rencontré 7 personnes et reçu 2 courriers. 4 personnes ont émis des observations sur le registre, 3 messages ont été déposés sur l'adresse courriel. Les échanges ont toujours été très courtois.

5 observations portent sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation, 2 sur le classement d'une parcelle en zone humide et 1 autre sur un traitement équitable des terrains classés en « jardins protégés ». La société Vermillon a demandé la prise en compte de la servitude d'une canalisation de transport d'hydrocarbures. 1 personne a fait part de remarques générales sur le dossier : délimitation des zones de bruit, schéma général des circulations douces, réserve foncière...

17 personnes publiques associées ont émis un avis dont 5 avec des observations (dans son avis l'État a joint les contributions de l'ARS, de RTE, la Commission Locale de l'Eau, l'UDAP, la société Vermillon). Aucune personne publique associée n'a émis d'avis défavorable.

La Sous Préfète de Provins, au nom de l'État, demande de retravailler l'OAP de la zone 1 AU (collège et lotissement du domaine de la Belle Idée) et de compléter le dossier sur différents thèmes (les servitudes, le stationnement des vélos et des voitures électriques, les zones humides, la protection des cours d'eau, les risques).

Le département de Seine et Marne propose de modifier l'accès de certaines zones à urbaniser.

La Région Ile de France sollicite la réduction de la surface du lotissement « Le domaine de la Belle Idée ».

Le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) propose de classer les bois en zone naturelle (sans Espace Boisé Classé).

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Les autres personnes publiques associées (communes limitrophes, communauté de communes, chambre des métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité...) ont émis un avis favorable pour la plupart sans remarque particulière.

La CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable. Elle demande un classement en Azh pour les zones humides situées dans les zones agricoles (actuellement classées en Nzh) et s'interroge sur le devenir de la parcelle agricole située au Sud du futur collège.

L'ensemble de ces remarques et demandes a été transmis au maître d'ouvrage dans le cadre du procès verbal de synthèse.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage a fait part de sa décision de prendre en compte la plupart des demandes formulées par les personnes publiques associées, à savoir :

- Complétude du dossier :

La liste et les plans des servitudes seront complétés. Les arrêtés préfectoraux qui définissent les périmètres de protection des points d'eau qui affectent le territoire de la commune seront ajoutés.

Les relevés d'exploitation de la station d'épuration seront joints. L'ensemble des données disponibles sur les zones humides (DRIEE, Syage...) sera fourni.

Le règlement précisera la présence d'une bande inconstructible de 5 mètres de largeur, de part et d'autre du haut des berges des rus, où les constructions et les aménagements qui ne sont pas destinés à entretenir les zones humides seront interdits.

La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sera actualisée. L'obligation d'étude géotechnique, préalable à la vente de terrains à bâtir ou à la réalisation de constructions sur certains secteurs, sera rappelée.

L'implantation des plateformes d'extraction de pétrole sera précisée.

Le diagnostic du stationnement sera ajouté et le niveau moyen de motorisation des ménages précisé.

Le projet de digue de protection du carrefour de Prévers sera indiqué et le règlement de la zone A sera modifié pour permettre sa réalisation.

Des précisions seront apportées sur le projet du collège (nombre d'étudiants attendus, équipements prévus, dispositions réglementaires applicables à la zone de non traitement). Les données sur les zones d'activités demandées par la chambre de commerce et d'industrie seront complétées. Une analyse des circulations agricoles sera jointe.

Le sens de la circulation de l'OAP 3 (habitat) sera unique, pour éviter une sortie directe sur la rue de Provins.

- Les bois et forêts seront classés en zone N et en EBC à l'exception des bois ou forêts soumis à un Plan Simple de Gestion.
- Les demandes des particuliers sollicitant une ouverture à l'urbanisation ou la suppression d'une zone humide sont rejetées, sauf pour la parcelle AD 307, qui se situe en zone urbanisée.
- Le fond de la parcelle AH 246 sera classée en « jardins protégés », la situation (partie arborée) étant comparable aux parcelles limitrophes (AH 190, 196, 237)

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La demande de modification de la densité de la zone « Le Domaine de la Belle Idée » n'a pas été prise en compte, dans la mesure où le permis d'aménager a été accordé en 2018. Les habitations sont en cours de construction.

Le PLU, ainsi complété, respectera les principales orientations du Schéma Directeur Régional d'Île de France, du Plan de Déplacements Urbains en Île de France, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vallée de l'Yerres et prend en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Il respecte les orientations principales du code de l'urbanisme. Les modifications et compléments apportés par les réponses du maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie du PLU.

Certains points méritent cependant d'être précisés :

A la demande du Centre Régional de la Propriété Forestière, la commune a décidé de ne pas classer en EBC (Espace Boisé Classé) les bois bénéficiant d'un plan simple de gestion. Or, les plans simples de gestion évoluent dans le temps. Le zonage EBC risque, après quelques années, ne pas correspondre à toutes les surfaces qui sont en dehors des plans simples de gestion. En outre, le classement Espace Boisé Classé renforce la volonté de la commune de protéger les milieux naturels et la protection des corridors écologiques.

La densification imposée dans les OAP « habitat » est modeste (10, voire 13 logements à l'hectare). En dehors du Domaine de la Belle Idée, pour lequel les autorisations d'urbanisme ont été accordées, il m'apparaît souhaitable d'analyser la possibilité d'améliorer cette densité, en cohérence avec les orientations du projet de SCOT du Grand Provinois.

Compte tenu de ces éléments :

J'émet

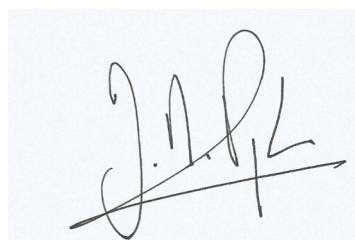
un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy le Châtel

avec les recommandations suivantes :

- Maintenir les parties boisées du territoire en zone naturelle et Espace Boisé Classé, pour préserver le corridor écologique à fonctionnalité réduite entre le bois d'Amillis et la forêt de Jouy.
- Analyser les possibilités d'augmenter la densité des OAP réservées à l'habitat (Rue Claude Gautier et Rue de Provins) pour respecter les objectifs de densification d'habitat fixés par le projet de SCOT.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Cesson, le 14 décembre 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.M. Verzelen', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Marc Verzelen
Commissaire enquêteur